

KAPRINAY ZSÓFIA\*

## Gyakorlatban felmerülő újabb probléma termőföldek adásvételével összefüggésben

### *I. Bevezetés*

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) a preambulumban meghatározott célok elérése érdekében a termőföldekre vonatkozó tulajdoni és használati jogviszonyok létrejötte, megszűnése, megszüntetése, hatályossága és érvényessége tárgyában átfogó változásokat fogalmazott meg. A Földforgalmi tv. két jogág, a közigazgatási és a polgári jogi szabályozás területén átfogó változásokat idézett elő, ami a jogalkalmazás során számos jogértelmezési és jogalkalmazási kérdés megválaszolását igényelte és igényli.<sup>1</sup> A mező és erdőgazdasági földek adásvételének egyik sajátossága, hogy a szerződésben vevőként szereplő személy helyébe a szerződő felek akaratától függetlenül beléphet egy – jogszabályon vagy megállapodáson alapuló elővásárlási joggal bíró – harmadik személy.<sup>2</sup> A földforgalom terén az elővásárlás más tulajdonátruházó szerződéseknel megjelenő elővásárlási joghoz képest kiemelkedő jelentőséggel bír. Az elővásárlói rangsor jogszabályban rögzített,<sup>3</sup> melynek kialakítása során a hazai birtokviszonyokat vette figyelembe a jogalkotó. E rendszer azt a célkitűzést követi, hogy a földet a helyi gazdálkodók szerezhessék meg. A jogszabály a tulajdonátszállás szinte valamennyi estére kiterjeszti az elővásárlási jog alkalmazását, kevés kivételt meghatározva ez alól.<sup>4</sup>

Vajon minden mező és erdőgazdasági föld esetén fennáll az elővásárlási jog jogosultjának az a célja, melyet a jogalkotó kitűzött az erre vonatkozó szabályok megfogalmazásakor? Számos esetben találkozhatunk olyan adásvétellel, melynek tárgya olyan ingatlan, amelyet vevője nyaraló építése, használata céljából szeretne megvásárolni, azonban az ingatlan ingatlannyilvántartási besorolása szerint mezőgazdasági földnek minősül (pl: zártkert besorolás), és így át kell mennie az adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény által meghatározott hosszas eljárás. A probléma Magyarországon elsősorban a Balaton melletti ingatlanok elidegenítése során jelenik meg, tekintettel arra, hogy ezen a területen az ilyen

\* adjunktus, SZTE Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete

<sup>1</sup> 2018.El.II.JGY.K Kúria által készített „A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye.

<sup>2</sup> Földforgalmi tv. 18. §.

<sup>3</sup> Földforgalmi tv. 18. §.

<sup>4</sup> Földforgalmi tv. 20. §.

tárgyú adásvételi szerződések száma az utóbbi években jelentősen megnövekedett, de természetesen máshol is előfordulhat.

## *II. Problémafelvetés*

Nyaralóra, balatoni telekre vágyó vevő célja, hogy megtalálja a keresett ingatlant, majd az eladóval kialakított vételár megegyezését követően mihamarabb tulajdonossá váljon. Az eladó legfontosabb célja pedig, hogy minél előbb a vételárhoz jusson. Azonban, ha a szóban forgó ingatlan mezőgazdasági földterület, egyrészt bizonytalan a vevő tulajdonjogának a megszerzése, másrészt, ha tulajdonossá is válik, hosszas időnek kell eltelnie. A vevő tulajdonjogának megszerzése ugyanis egyrészt függ attól, hogy a jogszabályban meghatározott elővásárlásra jogosultak valamelyike él-e feltételes egyoldalú jogosultságával. Amennyiben igen, akkor egyoldalú jognyilatkozatával az adásvételi szerződés vele való megkötésére kényszerítheti az eladót. Ha ez el is marad, tulajdonszerzése még ekkor is bizonytalan, hiszen a szerződés hatályba lépése a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásától függ.<sup>5</sup> Az adásvételi szerződés megkötésekor természetesen az eladó be szeretné magát biztosítani, melynek legáltalánosabb módja a gyakorlatban foglalt fizetése. Ennek következtében a vevő pénzének egy része már az eladónál van, akként, hogy nem is biztos, hogy tulajdonosa lesz az adásvétel tárgyát szerző ingatlannak. A szerződés megkötése és a vevő tulajdonosként való bejegyzése az ingatlannyilvántartásba kötött olyan hosszú idő telik el, hogy a szerződés megkötésekor még érdekazonosságban lévő felek között már-már érdekellentét alakulhat ki.

## *III. Eljárás menete*

A mezőgazdasági föld tulajdonosa az ingatlanra adásvételi szerződést köt vevővel,<sup>6</sup> melyet a felek aláírásától számított 8 napon belül megküld a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére az elővásárlási jogosultak hirdetményi úton való közlése érdekében.<sup>7</sup> A hirdetményben az eladó és a vevő neve, valamint lakcíme, és értesítési címe feltüntetésre kerül, kizárólag egyéb természetes személyazonosító adatai kerülnek kitakarássra.<sup>8</sup> Az elővásárlási jog jogosultjainak a hirdetmény közzétételét követő naptól kezdve 60 napos anyagi jogi, jogvesztő<sup>9</sup> határidejük van arra, hogy elfogadó, vagy

<sup>5</sup> Földforgalmi tv. 23. §.

<sup>6</sup> Az erdő és mezőgazdasági földek adásvétele több szempontból speciális, így a vevő személyében, az alakításban, a hatósági jóváhagyástól függően, etc., melyet jelen tanulmányban nem részletezek. L: Földforgalmi tv.

<sup>7</sup> Földforgalmi tv. 21. § (1).

<sup>8</sup> Földforgalmi tv. 21. § (2).

<sup>9</sup> A Kfv.II.37.700/2016/4. számú ítélet elvi tartalma rögzíti, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló hatvan napos határidő jogvesztő, anyagi jogi határidő, amely számítására a Ptk. 8:3. § (3) bekezdése az irányadó.

joglemondó nyilatkozatot tegyenek.<sup>10</sup> A nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a jegyző iratjegyzéket készít a beérkezett jognyilatkozatokról, és az eredeti adásvételi szerződéssel együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.<sup>11</sup> Amennyiben érkezett az elővásárlási jog jogosultjától elfogadó nyilatkozat, megvizsgálják annak érvényességét, valamint a nyilatkozatot tevő teljesítő készségét. A Földforgalmi tv. 23-25.§-a rendelkezik az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról a jogszabályban meghatározott esetekben.<sup>12</sup> Amennyiben megtagadásra nem kerül sor ebben a 15 napban, akkor iratjegyzék készítését követően haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalás elkészítése céljából.<sup>13</sup> A mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján – a Földforgalmi tv. 23. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott eseteken túl – az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását.<sup>14</sup> A helyi földbizottság állásfoglalása kiadásakor – köztudomású tények, és legjobb ismeretei, egyéb nevesített szempontok mellett – releváns szempontként értékeli, hogy az ellenérték a földforgalmi értékével arányban áll-e, s ha nem, az aránytalansággal a vevő elővásárlásra jogosultat tartott távol az elővásárlási jogának gyakorlásától, vizsgálja a birtokviszonyok átláthatóságát, valamint egyéb olyan szempontokat, mely az általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekek védelméhez szükséges.<sup>15</sup> A vizsgálatot követően a földbizottság az adásvételi szerződést vagy támogatja, vagy nem támogatja,<sup>16</sup> mely döntés meghozatalához a jogszabály 30 napot biztosít a földbizottságnak.<sup>17</sup>

#### *IV. Eljárás magánjogi és közjogi szabályozása*

##### *1. Polgári jogi szabályozás*

Kizárólag a polgári anyagi jogi szabályokat megvizsgálva, a folyamat a következő: Eladó és vevő egybehangzó jognyilatkozatával létrejön egy érvényes adásvételi szerződés, mely több szempontból bizonytalan. Hatályosulása függ egy hatósági szerv jóváhagyásától, a

<sup>10</sup> Földforgalmi tv. 21. §. (3).

<sup>11</sup> Földforgalmi tv. 22. §.

<sup>12</sup> Földforgalmi tv. 23. § (1).

<sup>13</sup> Földforgalmi tv. 23/A. § (2).

<sup>14</sup> Földforgalmi tv. 27. § (1) a) pont aa) alpont.

<sup>15</sup> Földforgalmi tv. 23/A. § (1).

<sup>16</sup> Földforgalmi tv. 24. § (2).

<sup>17</sup> Földforgalmi tv. 24. § (1).

vevő kiléte – és egyben az eredeti vevővel kötött szerződés hatályba lépése – pedig attól, hogy valamely elővásárlásra jogosult él-e a jogszabály vagy szerződés által ráruházott hatalmassággal. Amennyiben igen, akkor az eredeti adásvétel tartalmával mindenben megegyező feltétel mellett a szerződésbe a vevő helyébe a nyilatkozatot tevő fél lép, és a szerződés eredeti eladó, és nyilatkozatot tevő között jön létre abban a pillanatban, amikor eladóval szemben az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó érvényesen megtett jognyilatkozat hatályosul,<sup>18</sup> az eladó és eredeti vevő között létrejött szerződés pedig nem lép hatályba. Az eladó, és elővásárlási jogát gyakorló személy között létrejött szerződés hatálya is természetesen függ a hatósági jóváhagyástól.

Vizsgálandó kérdés az, hogy az elővásárlásra jogosult személy elővásárlásra gyakorolt jognyilatkozatát visszavonhatja-e? Ugyanis elterjedt gyakorlat manapság, hogy az elővásárlásra jogosult szándéka nem az adásvétel tárgyát képező ingatlan megszerzésére irányul, hanem arra, hogy ezzel visszaéljen. Megteszi a nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy élni kíván elővásárlási jogával, majd még a hatósági jóváhagyást megelőzően megkeresi az eredeti vevő, hogy meghatározott összegért ettől eláll, azaz visszavonja. Eredeti vevő neve, és elérhetősége a hirdetményben megtalálható, így az elővásárlásra jogosult számára nem akadály az illető megkeresése. Ilyen esetben feltételezhető, hogy a nyilatkozat megtételének pillanatában elővásárlásra jogosultnak nem a vagyonszerzés a szándéka, hanem az, hogy elővásárlási jogának gyakorlásával, illetve annak visszavonásával vagyoni előnyhöz jusson. Ebből következik, hogy a nyilatkozat megtételekor teljesítőképessége sincs az illetőnek. A polgári jog szabályai szerint – eltekintve jelenleg a termőföldre vonatkozó szabályozástól – amennyiben egy adásvételi szerződés esetében van elővásárlásra jogosult, akkor a szerződés hatálya attól függ, hogy az elővásárlása jogosult él-e jogával, vagy lemond arról. Lemondásnak tekintjük azt az esetet is, amennyiben a megadott határidőn belül nem nyilatkozik. Amennyiben elővásárlásra jogosult fent megjelölt példát nézve megteszi jognyilatkozatát, akkor az eredeti adásvételi szerződés nem lép hatályba, hiszen az adásvételi szerződéssel megegyező elfogadó nyilatkozat hatályosulásával a szerződés közte, és eredeti vevő között jön létre.<sup>19</sup> Az elővásárlási jog jogosultja megtett jognyilatkozatát nem vonhatja vissza, hiszen a nyilatkozat hatályosulásával már létrejött egy szerződés. Szerződéstől egyoldalúan elállni ugyanis csak jogszabályban meghatározott esetekben lehetséges, a szerződő fél súlyos szerződésszegése esetén, amelyről jelen esetben nem beszélhetünk. Ebből kiindulva teljesítésre kötelezhető, hiszen a szerződés létrejött. Ezzel kapcsolatban két probléma merül fel: egyik, hogy valószínű, az elővásárlásra jogosultnak nincs teljesítőképessége, hiába köteleznénk a vételár megfizetésére; másik probléma, hogy a mezőgazdasági ingatlan valós tulajdonszerzési szándéka nem valósul meg, tehát a helyi földbizottság feltehetően nem fogja támogatni a szerződést. Amennyiben az eladó az elfogadó nyilatkozat visszavonását elfogadja, akkor tulajdonképpen megegyezésen alapuló felbontásról beszélhetünk. Tehát ha eladó eredeti vevőnek kívánja átruházni tulajdonjogát, akkor az előbbi levezetés alapján új szerződés megkötésére van szükség, és ennél fogva új eljárásra.

<sup>18</sup> Ptk. 6:69. §.

<sup>19</sup> Ptk. 6:69. § (1).

Ennek egy olyan adásvétel esetén, melynek tárgya nem termőföld nagy jelentősége nincs, hiszen a felek egyszerűen figyelmen kívül hagyják a megtett, majd visszavont jognyilatkozatot, és folytatnak mindent úgy, mintha az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatot nem tett volna. Viszont termőföld esetén új szerződés megkötése esetén az egész eljárást újra kellene kezdeni, így szerződés megkötése, kifüggesztés, hatósági jóváhagyás. Pedig itt is kizárólag annyi változás történt az eredeti adásvételi szerződéshez képest, hogy valaki tett egy elfogadó nyilatkozatot, melyet később visszavont, tulajdonképpen mintha meg sem tette volna elfogadó nyilatkozatát.

## 2. Földforgalmi törvény szabályozása

A Földforgalmi törvényben fenti problémára jelenleg nincs alkalmazható szabályozás. Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. évi Kormányrendelet kimondja, hogy az eladó az adásvételi szerződést a közzétételt követően nem vonhatja vissza, amennyiben a visszavonó nyilatkozat a közzétételt követően érkezik be, annak nincsen joghatása.<sup>20</sup> Tehát ezt értelmezhetjük úgy, hogy az eladó az ajánlatát a jogszabály szerint nem vonhatja vissza – természetesen ugyanez következik a polgári jog anyagi jogi szabályaiból is. Csakhogy ez nem szolgálja sem az eladó, sem pedig az eredeti vevő érdekeit, hiszen új szerződést kell kötni, melyet újból ki kell függeszteni 60 napra, majd ezt követően várni a hatóság jóváhagyására.

## 3. Megoldások a hatályos rendelkezések keretei között

Egyik megoldás, hogy csak akkor kötjük meg a végleges adásvételi szerződést, amikor a vevő rendelkezésére áll a teljes összeg, és a szerződés aláírásakor az egy összegben kifizetésre kerül. Hiszen az elővásárlási jogra jogosult elfogadó nyilatkozatának mindenben meg kell egyeznie az adásvételi szerződésben foglaltakkal, különösen igaz ez a fizetési feltételre, tehát csak akkor tudja ezt teljesíteni, ha a vételárat egy összegben haladéktalanul ki tudja fizetni eladónak. Amennyiben erre nem képes, akkor nem tud azonos tartalmú elfogadó jognyilatkozatot tenni, tehát nem tud élni elővásárlási jogával. Ez a lehetőség csak abban az esetben jöhet szóba, ha a vevőnek van elegendő anyagi forrása. Amennyiben bankhitelből kívánja finanszírozni a vételt, akkor ez az opció kizárt, hiszen a hitelintézet nem hitelez addig az időpontig, ameddig a kölcsönvevő tulajdonszerzése bizonytalan, jelen esetben hatósági jóváhagyástól függ.

Másik megoldás lehet, hogy az eredeti adásvételi szerződésben akként rendelkezünk a szerződés hatályba lépéséről, hogy kizárólag akkor nem lép hatályba, ha bármely elővásárlási jogosult a szerződésben foglaltakat maradéktalanul teljesítette. Ebben az esetben ugyanis jognyilatkozat megtételével nem veszíti hatályát az eredeti szerződés. Miután

<sup>20</sup> Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. évi Korm. rend. 4. § (1)-(2).

a Ptk. ide vonatkozó szabályai diszpozitívak, úgy gondolom, hogy ennek nincsen akadálya. Ugyanis ekkor már anyagi jog szempontból magyarázható lenne az, hogy visszavont elfogadó jognyilatkozat esetén miért nem kell az eredeti eladónak és vevőnek új szerződést kötnie, és az egész eljárást előlről kezdenie.

Ez pusztán az anyagi jogszabály szerinti levezetés. Azt, hogy ezt a mezőgazdasági igazgatási szerv, és földügyi bizottság hogyan értékelné, sajnos még nincs gyakorlat.

Legkézenfekvőbb megoldás az lenne, ha a Földforgalmi törvény tartalmazna rendelkezést arra vonatkozóan, hogy elővásárlásra jogosult megtett jognyilatkozatát utólag nem vonhatja vissza, azaz visszavonó jognyilatkozat hatálytalan, így teljesítésre köteles. Ennek jogszabályi szintre emelésével talán megszűnne a spekulatív célzattal megtett elővásárlásra jogosultak vételi szándéka. Amennyiben ezt alapos okkal – *clausula rebus sic stantibus* - mégis megteszi még a hatósági jóváhagyást megelőzően, akkor a megtett és visszavont nyilatkozat figyelmen kívül hagyásával bírálja el a kérelmet ugyanabban a hatósági eljárásban. Természetesen ez is sok tényezőtől függ, hiszen az eredeti adásvételi szerződés megkötése óta jelentős idő eltelt. Kérdéses lehet az ingatlan vételára, valamint vevő tulajdonszerzési szándéka, hiszen lehet, hogy az elővásárlásra jogosult bejelentkezése esetén új ingatlan után nézett, és arra már adásvételi szerződést kötött, így nem áll érdekében a szerződés eredeti formájában történő fenntartása.

A problémafelvetésemben megjelölt eset, mikor is vagyoni előny szerzése érdekében teszik meg, majd vonják vissza nyilatkozatukat az elővásárlásra jogosultak, természetesen nem tartozik az előre nem látható események körébe. A jogosult e szándékát nem fedi fel a hatóság előtt, hanem más mondva csinált indokkal vonja vissza már megtett jognyilatkozatát. Az, hogy ez a színlelt jognyilatkozat milyen további jogkövetkezményekkel járhat – például eladónak okozott károk megtérítése –, nem képezi vizsgálatom tárgyát. A kérdéskör közigazgatási jogterületen egyértelműen szabályozatlan, nincs lefedve, így jelenleg kizárólag a polgári anyagi jogi szabályozást lehet segítségül hívni, és bízni a közigazgatási szerv pozitív, logikus elbírálásában.

*Kedves Imre!*

*A születésnap tökéletes alkalom arra, hogy köszönetet mondjunk mindazoknak, akiket szeretünk, akik befolyásolták az életünket, így azzá lettünk, akik vagyunk. Ezúton szeretném kifejezni hálámat előtted, aki jogi pályafutásomat a kezdetektől figyelemmel kísérted, és akinek megköszönhetem jogi diplomámat, hiszen, mint akkori Dékán tőled vehettem át! Köszönhetem doktoranduszként töltött éveimet a Polgári Jogi és Polgári Eljárásjogi Tanszéken, mert mint tanszékvezető általad nyertem felvételt, és ugyanezt mondhatom el kezdődő tanársegédi éveimre, melyre szeretettel gondolok! Köszönöm mindenkor támogatásod, és a nyugodt, jókedvű munkahelyi légkört, melyben melletted mindenkor részünk volt! Isten éltesen sokáig kedves Imre!*